

Cosas que Necesita Saber Sus Derechos y Reglamentos



Pague la renta a tiempo.

Aunque tal vez le resulte difícil al arrendador desalojar al inquilino por pagar la renta el segundo día del mes, el mejor plan de acción para un inquilino es el de tener el hábito de pagar la renta para la fecha límite

Si no puede pagar: Contacte al arrendador lo antes posible, y ofrezca un pago parcial y un plan para pagar lo que queda de la renta. (Mire *Negociando un pago parcial o atrasado*).

¿Qué pasa si no paga a tiempo?

Normalmente, su arrendador:

- Le mandará una nota o lo visitará, demandando la renta.
- Comenzará a cobrar cargos por pagos atrasados si hay provisión para esto en su contrato de arrendamiento.
- Le mandará una notificación de terminación, diciéndole que si no paga la renta dentro de cierto número de días, o si no se ha mudado para entonces, él comenzará el procedimiento de desalojo.



Comprenda los cargos por pagos atrasados

El Código de Propiedad de Texas, Sección 92.019, dice que un arrendador no puede cobrarle a un inquilino un cargo por pago atrasado a no ser que:

- La notificación del cargo está incluido en un contrato de arrendamiento por escrito;
- El cargo por pago atrasado es una estimación razonable de los daños al arrendador como resultado del pago atrasado de la renta; y
- La renta no se ha pagado por un día completo después de la fecha en que la renta originalmente se debía pagar. Esto significa que si el contrato de arrendamiento dice que la fecha límite para pagar la renta es el primero, el arrendador no podría cobrar un cargo por pago atrasado hasta el tercero.

Prueba de Pago(s) de renta

Mantenga un archivo de todos sus recibos de renta como documentación que su renta siempre está pagada y corriente. Si el arrendador no le provee con recibos por pagos de renta, escriba Ud. mismo el recibo y obtenga la firma del arrendador en estos recibos para sus registros.

SUS DERECHOS

Pagando la Renta:

Los inquilinos necesitan tener claro los términos de cómo aceptará el arrendador pagos por la renta. Su contrato de arrendamiento debe delinear los detalles de cuándo, cómo y dónde se debe pagar la renta.

Algunas preguntas que clarificar:

- ¿Puede enviar el pago por correo?
- ¿Debe entregar a mano la renta?
- ¿Puede meter su pago en el buzón del arrendador o en la ranura de la oficina de administración?
- ¿Para cuándo se necesita pagar antes de que sean añadidos cargos por pagos atrasados?
- ¿Debo pagar en efectivo, por cheque, o por giro postal?

OTROS CONSEJOS

- La mayoría de los contratos de arrendamiento exigen la paga mensual de la renta, por avanzado, el primer día del mes.
- Los arrendadores normalmente pueden legalmente establecer una fecha diferente para el pago de la renta, o aun requerir que la renta se pague por semana o por dos meses.
- Los inquilinos frecuentemente piensan que deberían poder escoger cómo pagar, si en efectivo, por cheque, o por giro postal. Desafortunadamente, no es decisión suya. Los arrendadores pueden legalmente insistir en una forma particular de pago.

Notificación de terminación (típicamente llamados notificaciones de Pague la Renta o Salga):

- Le da unos cuantos días para pagar lo que debe
- Múdese antes de que el arrendador pueda presentar una demanda para desalojo
- **Si no hace ninguna de las dos cosas dentro del plazo indicado, el arrendador puede entonces iniciar un pleito de desalojo contra Ud.**

Aviso de desalojo (Notificación de desalojo) Esta notificación, conocida también como “Demanda de Posesión,” debe de estar por escrito. También DEBE AFIRMAR:

- El número de días que tiene el inquilino para dejar vacante la vivienda; e
- Indicar que el “derecho de ocupación se está rescindiendo.”

TENGA EN CUENTA

***Si recibe una notificación de desalojo**, como tendrá que ir a corte para ser oficialmente desalojado, puede quedarse legalmente en su vivienda hasta la vista judicial. Puede ser que esto le dé tiempo para buscar ayuda o negociar una solución alternativa. Muchos arrendadores preferirían llegar a un acuerdo en vez de pasar por la molestia de un proceso de desalojo.

* **Si el desalojo es por no pagar la renta**, el arrendador no está obligado a aceptar renta delincente.

* **Debe intentar de pagar el dinero que debe.** Si el arrendador lo acepta, debe obtener un recibo por escrito e obtener la firma del arrendador para retirar los cargos de desalojo.

* **Debe asumir que el arrendador va a continuar con el desalojo** hasta que la corte dice que el asunto ha sido retirado.

Negociando un pago parcial o atrasado

- ☑ Si no puede pagar su renta, hable con su arrendador cuanto antes. Querrá explicar su situación, y que necesita unos cuantos días más, cómo y cuándo piensa pagar la renta.
- ☑ Una vez Ud. y su arrendador hayan llegado a un acuerdo, asegúrese que tenga un documento por escrito afirmando exactamente a qué términos llegaron. Asegúrese de que lo ha firmado el arrendador.
- ☑ Tenga en mente que si el arrendador acepta el alquiler atrasado antes de darle al inquilino notificación por escrito de que debe dejar vacante la vivienda rentada por no haber pagado a tiempo el alquiler, el arrendador rinde el derecho de desalojar por el pago tardío de la renta.

AUMENTOS DE RENTA

La mayoría de los arrendadores se encuentran con subidas de renta en alguna época de su vida. Excepto en áreas con control de la renta, hay poco que los arrendadores puedan hacer para prevenir las subidas. Acuérdesse de:

- * **Siempre** examinar su contrato para ver si hay alguna provisión que permita que la renta se aumente antes de que acabe el contrato. Si no, el arrendador no puede legalmente aumentar su renta hasta el final del periodo de arrendamiento.
- * Obtener una notificación de aumento de renta por escrito. Para arreglos mensuales de renta, los arrendadores pueden aumentar la renta cuando quieran, con tal de que den suficiente aviso (30 días en la mayoría de los estados).
- * Los arrendadores no pueden aumentar su renta en retaliación por pedir Ud. reparaciones o mantenimiento u otras peticiones o quejas que son parte de sus derechos legales.
- * Las reglas en cuanto a la discriminación también se aplican a aumentos de renta. Su arrendador no puede aumentar la renta solo de ciertos arrendadores, basado en su raza, religión, tamaño de la familia, etc.



EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY

Si le gustaría más información sobre las leyes de Equidad de Vivienda, o siente que se le discrimina a causa de su raza, color, origen nacional, religión, género, minusvalidez (mental o física), o estatus familiar, puede llamar la **Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades a 1-800-669-9777**



Fuente de Informacion:

Concilio de Inquilinos de Austin

<http://www.housing-rights.org>

Ciudad de Waco, Desarrollo de Viviendas y Comunidad

<http://www.waco-texas.com/housing.asp>